

# **De economische betekenis van landelijk wonen**

*Drs. D. Buckers, Laagland'advies, Amersfoort*

*Drs. G.J. van Bork, ECORYS, Rotterdam*

*Dr.ir. F.A. van der Zee, ECORYS, Rotterdam*

*InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster*

Postbus 19197

3501 DD Utrecht

tel.: 070 378 56 53

internet: <http://www.agro.nl/innovatienetwerk/>

ISBN: 90 - 5059 - 249 - X

Overname van tekstdelen is toegestaan, mits met bronvermelding.

Rapportnr. 05.2.093 (serie achtergrondrapporten), Utrecht, maart 2005.

**Deze publicatie maakt onderdeel uit van een serie over het onderwerp 'Nieuwe Dorpen'. Contactpersonen voor dit onderwerp zijn ir. N.J. Beun en dr. J.H.A. Hillebrand.**

In deze serie zijn verschenen:

- *Nieuwe dorpen – een eerste verkenning van problemen en kansen*  
STORRM CS en DLA+ landscape architects – juni 2003 – rapport 03.2.042, ISBN 90-5059-184-1
- *Nieuwe dorpen – analyse van partijen en processen*  
STORRM CS en Actors Procesmanagement – juni 2003 - rapport 03.2.043, ISBN 90-5059-185-X
- *Nieuwe Dorpen - verslag expertmeeting*  
STORRM CS - juni 2003 - rapport 03.2.040, ISBN 90-5059-187-6
- *Nieuwe dorpen – kwalitatief onderzoek naar de meningen van burgers*  
Motivaction – juni 2003 – rapport 03.2.041, ISBN 90-5059-186-8
- *Nieuwe dorpen – eerste verkenning van hun sociale vitaliteit*  
B. Kisjes en dr. C.W.M. Giesen – juni 2003 - rapport 03.2.032, ISBN 90-5059-176-0
- *Nieuwe dorpen – een essay over sociale samenhang*  
NIZW en de Architecten Cie. Research & Development – november 2003 - rapport 03.2.052, ISBN 90-5059-199-x
- *Nieuwe Dorpen in de praktijk – verslag conferentie 'Het Nieuwe Land Leven', 20 november 2003*  
D en K Tekst en Vorm – april 2004, rapport 04.2.067, ISBN 90-5059-212-0
- *Nieuwe Dorpen – Verslag van groepsdiscussies met bewoners uit de gemeente Dantumadeel en Dongeradeel*  
Motivaction Research and Strategy – november 2004, rapport 04.3.042, ISBN 90-5059-243-0
- *Wat hebben ze nu weer bedacht? Een nieuw dorp in de gemeente Dantumadeel? – Verslag van de zoektocht mei 2003 – juni 2004*  
Bureau PAU - november 2004, rapport 04.3.045, ISBN 90-5059-240-6
- *De economische betekenis van landelijk wonen*  
Laagland'advies en Ecorys – maart 2005, rapport 05.2.093, ISBN 90-5059-249-X

Voor nadere informatie zie ook de volgende artikelen in de pers:

- *Nieuwe dorpen, nieuwe kansen* - Algemeen Dagblad - dinsdag 17 december 2002.
- *Woonwijk is meer dan gedrocht om te slapen* - Trouw - vrijdag 27 december 2002.
- *Nieuwe dorpen, nieuwe kansen?* – Werkplaats voor de Leefomgeving - juli 2003.
- *Buiten bouwen is meer dan mooi stenen stapelen* – Trouw – 14 februari 2004
- *Voorzieningen in dorpen kunnen behouden blijven* – MO Samenlevingsopbouw – maart 2004

Tevens verwijzen wij u graag naar:

- Het programma *De andere wereld van zondagochtend* - IKON, radio-uitzending, 12 oktober 2003, te beluisteren op [www.omroep.nl/ikon](http://www.omroep.nl/ikon)
- *Twee Vandaag* – TROS, TV uitzending, 17 februari 2004, [www.tweevandaag.nl](http://www.tweevandaag.nl)
- *Eén op de middag* - KRO, radio-uitzending, 26 februari 2004

Deze artikelen en de publicaties zijn ook te vinden op de internetsite van InnovatieNetwerk (<http://www.agro.nl/innovatienetwerk/>).

## Voorwoord

In het kader van de ontdekkingsreis naar het 'Nieuwe Dorp' in Dantumadeel (initiatief van InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster en de gemeente Dantumadeel) dook een hardnekkige indicator op: één woning (één huishouden) levert structureel 0,3 arbeidsplaats op. Dit cijfer is terug te voeren op een afstudeeronderzoek van Dorien Buckers dat dateert uit 1997. Het is echter de vraag in hoeverre de uitkomsten van deze studie anno 2004 standhouden en überhaupt realistisch zijn.

Met de komst van de nieuwe Nota Ruimte van minister Dekker zijn de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied aanzienlijk verruimd. In de aanloopperiode van de Nota is in diverse publicaties en debatten gesproken over de voor- en nadelen van deze liberalisering. Ook daarbij werd aan het realiseren van de woonfunctie in het landelijk gebied een niet te onderschatten economisch effect toegedicht.

Naar aanleiding hiervan is bij InnovatieNetwerk behoefte ontstaan aan recente en betrouwbare argumenten die de economische effecten van het ontwikkelen van de woonfunctie in het landelijk gebied alsmede de ruimtelijke neerslag van die effecten onderbouwen.

Op verzoek van InnovatieNetwerk heeft Laagland'advies in samenwerking met ECORYS een verkenning uitgevoerd naar de economische aspecten van woningbouw in het landelijk gebied. De benodigde informatie voor de verkenning werd verkregen uit een internationale literatuurstudie, een kritische analyse van deze literatuur, een verkenning van modellen en een expertbijeenkomst.

De belangrijkste conclusie van de verkenning is dat wonen en woningbouw onder bepaalde voorwaarden economische effecten kunnen genereren voor het landelijk gebied. In het algemeen is het effect minder sterk dan gemiddeld 0,3 arbeidsplaats per woning.

*Dr. G. Vos,  
Directeur InnovatieNetwerk Groene Ruimte  
en Agrocluster*



# Inhoudsopgave

Voorwoord	i
1. Samenvatting en conclusies	1
1.1. Inleiding	1
1.2. De kernvragen voor de verkenning zijn:	1
1.3. Conclusies	1
1.4. Weinig literatuurstudie naar effecten	2
1.5. Denkmodel 1: Het zichtbaar maken van effecten	2
1.6. Denkmodel 2: Ruimtelijke neerslag van de effecten	2
1.7. De omvang van de effecten op basis van literatuurverkenning en doorrekenen van een aantal regionaal-economische modellen	3
1.8. Nut en noodzaak vervolgonderzoek	3
2. Inleiding	5
2.1. Aanleiding	5
2.2. Vraagstelling	6
2.3. Werkwijze	7
2.4. Leeswijzer	7
3. Economische effecten van wonen en woningbouw nader getypeerd	9
3.1. Literatuurstudie: Weinig aandacht voor economische effecten	9
3.2. Naar een conceptueel model	10
3.2.1. Directe effecten van woningbouw	10
3.3. Indirecte (economische) effecten van woningbouw	11
3.4. Ruimtelijke neerslag van de effecten	13
3.4.1. Omvang en aard van de woningbouwproductie	14
3.4.2. Aantal en aard bewoners	14
3.4.3. Lokale/regionale condities	15
3.5. Conclusies	16
4. Omvang van de economische effecten	17
4.1. Empirische studies	17
4.1.1. Nederland	17
4.1.2. Buitenlandse studies	19
4.2. Regionaal-economische rekenmodellen	21
4.2.1. Nederland: Regionaal-economische rekenmodellen	21
4.2.2. Het IMPLAN-model (VS)	23
4.3. Overwegingen rond omvang en neerslag van het effect	24
4.3.1. Omvang van het effect	24
4.3.2. Overwegingen ruimtelijke spreiding en neerslag	25

5.	Conclusies en aanbevelingen	27
5.1.	Omvang werkgelegenheidseffecten varieert	27
5.2.	Aanwezigheid van succesfactoren bepaalt omvang effect	27
5.3.	Nut en noodzaak vervolgonderzoek	28
	<b>Bijlage 1: Aanbevelingen voor vervolgonderzoek</b>	<b>31</b>

# 1. Samenvatting en conclusies

## 1.1. Inleiding

Heeft woningbouw in het buitengebied een economisch effect? Ja! Welk? Dat hangt ervan af. Dit is de kortst mogelijke samenvatting van achterliggende studie.

Opdrachtgever is InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster. Dat wilde na de exercities voor het “Nieuwe Dorp” in Dantumadeel de hardheid testen van het voortdurend geciteerde resultaat van 0,3 arbeidsplaats per nieuwgebouwde woning.

Het cijfer 0,3 is het resultaat van het afstudeeronderzoek van Dorien Buckers:

*“De economische betekenis van landelijk wonen. Een onderzoek naar de economische effecten van de (toekomstige) ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied”*. De studie heeft betrekking op de provincie Zeeland, kwam uit in 1997, en is gebaseerd op data uit 1990.

Geograaf Buckers, nu als adviseur en onderzoeker werkzaam bij Laagland’advies, heeft de handschoen van InnovatieNetwerk opgepakt en een brede verkenning gedaan naar het wonen als economische drager voor het landelijk gebied. Dit is gebeurd in samenwerking met Gerbrand van Bork en Frans van der Zee van ECORYS, die vanuit de economische discipline een bijdrage hebben geleverd. Vooralsnog is vooral door sociaal-geografische bril naar het thema gekeken, terwijl economen zich vanuit een andere invalshoek met vergelijkbare vragen bezighouden. Samen met de economen kwamen we tot nieuwe inzichten en cijfers.

## 1.2. De kernvragen voor de verkenning zijn:

- Welke kwalitatieve en kwantitatieve economische effecten van wonen in het buitengebied kun je onderscheiden?
- Welke mogelijke effecten zijn nog niet in beeld gebracht?

## 1.3. Conclusies

Duidelijk is dat extra bouwproductie en bestedingen van nieuwe inwoners extra werkgelegenheid in het landelijk gebied kunnen genereren. De factor 0,3 is te strikt. De bandbreedte voor het effect ligt tussen de 0,1 en de 0,3 arbeidsplaatsen per woning. Extra woningbouw heeft alleen een positief economisch effect wanneer als gevolg van die nieuwbouw zich extra bewoners in de regio vestigen (in de nieuwbouw of dankzij doorstroom). De omvang van het effect is afhankelijk van het ruimtelijke bestedingsgedrag van de nieuwkomers, de economische structuur van het gebied en de werking van de regionale arbeidsmarkt.

Wil je woningbouw benutten voor het versterken van de lokale economie, dan kunnen de conceptuele modellen uit deze verkenning helpen om de juiste afwegingen te maken. Ze kunnen ook dienen als instrument voor nader onderzoek.

#### 1.4. Weinig literatuurstudie naar effecten

Zoveel studies als er zijn die de belangstelling voor wonen in het buitengebied willen verklaren, zo weinig zijn er die focussen op de economische effecten van de migratie naar buiten. Het zijn overwegend buitenlandse studies, die vooral de negatieve aspecten belichten: het opdrijven van lokale woningprijzen, de verdringing van de lokale bevolking van de arbeidsmarkt, het afnemend gebruik van lokale voorzieningen en de blokkade van vernieuwing door NIMBY's (not in my backyard).

Pas in de loop van de jaren negentig van de vorige eeuw zijn wetenschappers en projectontwikkelaars begonnen positieve effecten in beeld te brengen. Zij zien vooral positieve arbeidsmarkteffecten (met name zelfstandig ondernemerschap en een groeiende behoefte aan lokale dienstverlening) en bouwopbrengsten. De projectontwikkelaars zochten vooral argumenten om planningpermissie af te dwingen.

#### 1.5. Denkmodel 1: Het zichtbaar maken van effecten

Wie inzichten uit de literatuur combineert met algemene economische theorie, kan een conceptueel model (denkmodel) opstellen voor de te verwachten relevante verbanden en doorwerkingen van wonen en woningbouw voor een regio. Het model van Laagland'advies/

Ecorys onderscheidt mede op basis van de zogenaamde OEI-leidraad:

- *Directe economische effecten*: effecten op de relevante markt voor gebruikers en aanbieders, zoals effecten op regionale woningprijzen, woongenot, opbrengsten uit ontwikkeling.
- *Indirecte economische effecten*: doorgifte van directe effecten in het economisch systeem, zoals bestedingen nieuwe bewoners, arbeidsmarkt- en inkomenseffecten, overheidsinkomsten (belastingen).

In het conceptuele model wordt bovendien onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente effecten.

#### 1.6. Denkmodel 2: Ruimtelijke neerslag van de effecten

Theoretisch kun je dus aangeven of een regio kan profiteren van extra woningbouw. Maar hoe? Wat hou je aan de woningbouw over en waar komt dat resultaat terecht? Stel, je bouwt om in je dorp je middenstand te versterken, maar je nieuwe bewoners doen hun inkopen in de naastgelegen stad. Hoeveel profiteer je dan?

De literatuur benoemt een aantal factoren dat de omvang en de neerslag van de effecten beïnvloedt. Op basis hiervan hebben we een model voor de ruimtelijke neerslag ontwikkeld.

- *Omvang en aard van de bouwproductie*: aantal woningen; de absolute toename van de regionale woningvoorraad (werkelijke toename versus verplaatsing); locatie van de woningbouw t.o.v. kern van het gebied; kwaliteit en prijsklasse van de woningen.
- *Aantal en aard bewoners*: herkomst van de nieuwkomers ('echt' van buiten de regio); aantal en type nieuwkomers (wie brengt wat mee?); type werkgelegenheid (bijv. zelfstandigen die zelf weer werkgelegenheid creëren); autobezit (hoe minder mobiel, hoe afhankelijker van het lokale aanbod).



- *Lokale en regionale condities*: aantrekkelijkheid van de woningen en de regio als woonlocatie; economische structuur van het gebied; regionale arbeidsmarkt-situatie.

### **1.7. De omvang van de effecten op basis van literatuurverkenning en doorrekenen van een aantal regionaal-economische modellen**

Uit deze verkenning blijkt dat volgens de diverse (Nederlandse) studies de omvang van werkgelegenheidseffecten van woningbouw varieert van - afhankelijk van de onderzoeksmethode - 0,1 tot 0,6 arbeidsplaatsen per woning.

Echter, de in de literatuur gevonden studies houden onvoldoende rekening met mogelijke wegleffecten doordat bestedingen buiten de regio worden gedaan en door de kans dat de banen door werklozen van buiten de regio worden ingenomen. Veel van de studies overschatten dan ook het effect. Dat betekent dat de drie-is-één-formule waarmee zo vaak wordt geschermd tijdens debatten, niet met harde feiten kan worden onderbouwd. Het is waarschijnlijker om aan te nemen dat het gemiddelde effect schommelt tussen de 0,1 en de 0,3. Dat wil zeggen: in het gunstigste geval leveren wonen en woningbouw 1 structurele arbeidsplaats voor elke 3 woningen op. Het effect komt dichterbij de buurt van het maximum naarmate aan de volgende succesfactoren wordt voldaan:

- Het gebied moet voldoende potenties (ligging, schoonheid, etc.) bezitten om nieuwe bewoners aan te trekken;
- Als gevolg van de woningbouw vestigen nieuwkomers zich in de regio (in de nieuwe woningen of als gevolg van doorstroom elders in de regio);
- De neerslag van effecten buiten de regio is zo klein mogelijk;
- De extra woningbouw in het landelijk gebied leidt niet tot negatieve werkgelegenheidseffecten elders.
- Er is voldoende geschikt arbeidspotentieel beschikbaar in de regio.

### **1.8. Nut en noodzaak vervolgonderzoek**

Doordat er erg weinig onderzoeksmateriaal over dit onderwerp voorhanden is, hebben de conclusies uit deze verkenning een indicatief karakter. Om diepgaander onderzoek vragen:

- De werkelijke vraag naar landelijk wonen in de gebieden die behoefte hebben aan nieuwe economische dragers.
- De rol van het karakter en de potentie van de regio in de totale arbeidsmarkt, en de inkomenseffecten.



## 2. Inleiding

### 2.1. Aanleiding

#### **Problemen in het landelijk gebied**

Het perifere landelijk gebied kampt met structurele problemen. Er is sprake van een tekort aan werkgelegenheid, een afname van traditionele vormen van bedrijvigheid zoals de landbouw, vermindering van voorzieningen zoals winkels, problemen met zorg, afname van de sociale betrokkenheid en verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit doordat bestaande dorpen nu alleen aan de randen uitbreiden. Tegelijkertijd blijkt uit diverse onderzoeken dat er een grote vraag is naar woningen in het landelijk gebied. Het Ruimtelijk Planbureau becijferde dat er momenteel behoefte is aan 100.000 extra woningen in het landelijk gebied. Een behoefte die naar verwachting alleen maar groter zal worden.

Niet alleen perifeer gelegen landelijke gebieden kampen met leefbaarheidsproblemen, maar ook dorpen nabij verstedelijkte gebieden. De oorzaak ligt dan niet zozeer in het afnemend belang van de landbouw maar in het feit dat er onvoldoende betaalbare woningen zijn. Starters trekken hierdoor weg, met een extra sterk vergrijzende bevolkingsopbouw als gevolg.

#### **Landelijk wonen als remedie?**

Naar aanleiding van de problematiek van het landelijk gebied heeft InnovatieNetwerk onderzocht of door middel van “Nieuwe Dorpen” een bijdrage kan worden geleverd aan het oplossen van de sociale, economische en fysieke problemen van het landelijk gebied. Op deze wijze wordt tevens ingespeeld op de behoefte van consumenten aan landelijk wonen.

In het kader van de ontdekkingsreis naar het “Nieuwe Dorp” dook een hardnekkige indicator op: één woning levert structureel 0,3 arbeidsplaats op.

Met de komst van de nieuwe Nota Ruimte zijn de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied verruimd. In de aanloopperiode van de Nota is in diverse publicaties en debatten gesproken over de voor- en nadelen van deze liberalisering. Ook daarbij werd aan het realiseren van de woonfunctie in het landelijk gebied een niet te onderschatten economisch effect toegedicht: elke extra woning zou een structurele werkgelegenheid van 0,3 arbeidsplaats (fte) opleveren.

En ook de VROM-raad voorziet positieve economische impulsen als er in het landelijk gebied gebouwd gaat worden. In haar advies “Buiten Bouwen” (2004) adviseert de raad provincies om dergelijke impulsen weloverwogen te benutten, zonder hun keerzijden uit het oog te verliezen. Als keerzijden noemt men de mogelijke negatieve effecten voor bestaande kernen die inwoners aan de nieuwbouwlocatie verliezen en de mogelijke sociale conflicten tussen nieuwkomers en “autochtonen”.

### Tijd voor een verkenning

De stelling dat drie woningen een arbeidsplaats opleveren, is terug te leiden naar een studie uit 1997, die Buckers<sup>1</sup> in het kader van haar afstudeeropdracht bij LEI-DLO heeft uitgevoerd. Het is echter maar de vraag of de uitkomsten van deze studie anno 2004 standhouden en überhaupt realistisch zijn. Een aantal zaken verdient de aandacht:

- De studie beperkte zich tot de provincie Zeeland. De vraag is in hoeverre de uitkomst ook voor andere regio's geldt.
- De data die in de studie zijn gebruikt, dateren van 1990. De vraag is in hoeverre de uitkomsten anno 2004 daarom nog 'houdbaar' zijn.
- Door de gebruikte methodiek is niet duidelijk waar de positieve effecten neerkomen in de regio: op het platteland of in de stad. Mocht alleen de stad profiteren van de effecten, dan kan het ontwikkelen van de woonfunctie in het landelijk gebied niet als nieuwe economische drager worden gezien.

Naar aanleiding van de actualiteit is bij InnovatieNetwerk behoefte ontstaan aan recente en betrouwbare argumenten die de economische effecten van het ontwikkelen van de woonfunctie in het landelijk gebied en de ruimtelijke neerslag van die effecten onderbouwen. De vraag is of er naast de scriptie van Buckers recentere publicaties te vinden zijn die inzicht bieden in deze kwestie.

Dorien Buckers (inmiddels werkzaam bij Laagland'advies) is daarom gevraagd een verkenning uit te voeren naar wat er aan harde feiten bekend is over de capaciteiten van wonen als economische drager voor het landelijk gebied. Daarnaast heeft Laagland'advies Gerbrand van Bork en Frans van der Zee van ECORYS gevraagd om vanuit de economische discipline als coauteurs een bijdrage te leveren aan de verkenning. In studies tot dusverre is vooral door een sociaal-geografische bril naar het thema gekeken, terwijl economen zich vanuit een andere invalshoek met vergelijkbare vragen bezighouden.

### 2.2. Vraagstelling

Deze probleemstelling valt uiteen in de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke economische effecten van wonen kunnen er worden onderscheiden?
  - Waar en in welke mate komen de effecten van woningbouw terecht en waarom (ruimtelijke neerslag)?
2. Welke kwantitatieve economische effecten van wonen kunnen we onderscheiden?
  - Wat is de omvang van de (positieve en negatieve) effecten?
  - Hoe en waarom kunnen deze effecten regionaal variëren?
  - Wat is de betrouwbaarheid van de reeds becijferde effecten?
3. Wat is er nog niet bekend over deze effecten en op welke wijze kunnen deze in kaart worden gebracht?

<sup>1</sup> Onder begeleiding van Frank van Dam en Roland Goetgeluk, Titel: De economische betekenis van landelijk wonen. Een onderzoek naar de economische effecten van de (toekomstige) ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied.

### 2.3. Werkwijze

De werkwijze van deze verkenning was als volgt:

- Verzamelen en analyseren van bestaand materiaal door middel van een uitgebreide internationale literatuurstudie;
- Op basis van de literatuurstudie is een startnotitie opgesteld. Hierin zijn kort en bondig de voorlopige conclusies per onderzoeksvraag beschreven, aangevuld met de bronnen waarop deze conclusies zijn gebaseerd;
- De startnotitie is tijdens een discussieochtend voorgelegd aan experts op het gebied van economie, plattelandsontwikkeling, rekenmodellen en regionale ontwikkeling. De experts is gevraagd of zij zich kunnen vinden in de geformuleerde voorlopige conclusies;
- Verwerken van inzichten in literatuur en workshop tot een concepteindrapport;
- Concepteindrapport is voorgelegd aan een viertal experts voor een second opinion (Dr. F. van Dam, Dr. F. Veeneklaas, Prof. Dr. Engelsdorp Gastelaars en Dr. D. Strijker);
- Verwerken opmerkingen second opinion in eindrapport.

### 2.4. Leeswijzer

Om zicht te krijgen op de economische effecten van wonen en woningbouw in het landelijk gebied en de ruimtelijke neerslag daarvan, wordt in hoofdstuk 2 een conceptueel model ('denkmodel') opgebouwd. Dit model wordt gebaseerd op de literatuurstudie en geeft de relevante verbanden en doorwerkingen van wonen en woningbouw weer.

In hoofdstuk 3 wordt beschreven wat er reeds bekend is over de omvang van de mogelijke effecten van woningbouw in het landelijk gebied. Hiertoe worden verschillende studies samengevat. Daarbij wordt telkens gekeken naar de betrouwbaarheid van de methode en de bruikbaarheid in relatie tot de probleemstelling van onderhavige verkenning. Daarnaast wordt beschreven wat er op basis van bestaande regionaal-economische rekenmodellen gezegd kan worden over wonen als mogelijke economische drager voor het landelijk gebied.

Ten slotte worden in hoofdstuk 4 conclusies getrokken en worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

In bijlage 1 wordt uitgebreid ingegaan op wat er nog niet bekend is over de effecten van het wonen in het landelijk gebied en op welke wijze deze in kaart zouden kunnen worden gebracht.



### 3. Economische effecten van wonen en woningbouw nader getypeerd

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de literatuur verkend welke economische effecten er verwacht kunnen worden van de ontwikkeling van de woonfunctie in het landelijk gebied. Aan de orde komt hoe het wonen economisch is gekoppeld aan andere activiteiten. Daarna wordt ingegaan op hoe die koppeling en de economische effecten modelmatig kunnen worden weergegeven. Tot slot wordt beschreven welke factoren er in de literatuur worden onderscheiden die van invloed zijn op de regionale omvang en neerslag van de effecten.

#### 3.1. Literatuurstudie: Weinig aandacht voor economische effecten

De literatuur bevat veel studies die pogen een verklaring te geven voor de belangstelling van stedelingen voor landelijk wonen. Verklaringen variëren van toegenomen mobiliteit en welvaart tot het nastreven van een rurale idylle (Champion, 1989) (Heins, 2002)<sup>2</sup>.

In tegenstelling tot de uitgebreide voorraad publicaties die de wens om landelijk te wonen proberen te verklaren, zijn er nauwelijks studies te vinden die pogen de consequenties van migratie naar het landelijk gebied in kaart te brengen.

De weinige studies die zich daarbinnen focussen op de economische effecten van migratie, kennen doorgaans een negatieve invalshoek (Findlay et al, 2000)<sup>3</sup>. In de zin dat het accent wordt gelegd op de negatieve economische effecten die uitgaan van woningbouw, immigratie en wonen in het landelijk gebied:

- Het opdrijven van lokale huizenprijzen en het hiermee verdringen van lokale starters van de woningmarkt (Murdoch & Day, 1998)<sup>4</sup>. In Nederland bestaan in reactie hierop in sommige gemeenten (onwettige) regels ten aanzien van vestiging van nieuwkomers en voorrang van lokaal woningzoekenden bij het vinden van een woning;
- Verdringing op de arbeidsmarkt van de lokale bevolking (Simmons, 1997)<sup>5</sup>;
- Nieuwkomers maken - door hun stedelijke oriëntatie - minder gebruik van lokale voorzieningen, met gevolgen voor winstgevendheid en mogelijke faillissementen voor lokale bedrijfjes (Boyle en Halfacree, 1998)<sup>6</sup>, (Van Weesep, 2003)<sup>7</sup>;
- Nieuwkomers staan vernieuwing - zoals de aanleg van een bedrijventerrein of een recreatievoorziening - in de weg doordat zij doorgaans sterkere NIMBY (*not in my backyard*) -gevoelens hebben (Robinson, 1990)<sup>8</sup>.

<sup>2</sup> Champion, A. (1989), *Counterurbanization*. London: Edward Arnold.

<sup>3</sup> Findlay, A. et al (2000), *The labour-market impact of migration to rural areas*. In: *Applied Geography* 20, pp. 333-348.

<sup>4</sup> Murdoch, J. en G. Day (1998), *Middle class mobility, rural communities and the politics of exclusion*, In: P. Boyle & K. Halfacree, *Migration into rural areas* (pp. 186-199), UCL Press: London.

<sup>5</sup> Simmons, M. (1997), *Landscape of poverty; Aspects of Rural England in the late 1990s*, Lemons and Crane, London.

<sup>6</sup> P. Boyle & K. Halfacree (eds) (1998), *Migration into rural areas*, UCL Press: London.

<sup>7</sup> Weesep, J. van (2003), *Hoogleraar stadsgeografie: bouwen geen oplossing kernen*. In: *Utrechts Nieuwsblad*, 10 oktober 2003.

<sup>8</sup> Robinsons (1990), *Conflict and change in the countryside*. Belhaven Press: London.

Gedurende de jaren negentig van de vorige eeuw, is er in de **wetenschappelijke** literatuur en vanuit de praktijk van de **projectontwikkeling** langzaam aandacht gekomen voor mogelijke positieve economische effecten van woningbouw. De oorzaak hiervan lag vanuit wetenschappelijk perspectief in het willen rechtzetten van de 'research imbalance' en het willen verkennen van de mogelijkheden van woningbouw als instrument om rurale verpaupering tegen te gaan (Findlay et al, 2000), (Fielding, 1990)<sup>9</sup>, (Stockdale et al, 2000)<sup>10</sup>.

Deze studies onderscheiden vooral een positief arbeidsmarkteffect van migratie naar het landelijk gebied: nieuwkomers zouden vaak zelfstandig ondernemer zijn en om die reden personeel nodig hebben, of het zijn gezinnen die personeel zoals werksters nodig hebben.

De Amerikaanse en Britse projectontwikkelaars ontwikkelden rekenmodellen waarmee de economische effecten in banen en regionaal inkomen kunnen worden uitgedrukt. De modellen worden ingezet in zowel stedelijke als landelijke gebieden, vooral om er planningspermissie mee af te dwingen (NBN News, 2003<sup>11</sup>).

In de Nederlandse literatuur zijn er naast de studie van Buckers (1997) en verwijzingen daarnaar, weinig voorbeelden van het in kaart brengen van de economische effecten van landelijk wonen te vinden.

### 3.2. Naar een conceptueel model

Door de inzichten uit de literatuur te combineren met algemene economische theorie met betrekking tot regionale ontwikkeling, kan een conceptueel model ('denkmodel') worden opgesteld dat de te verwachten relevante verbanden en doorwerkingen van wonen en woningbouw voor een regio aangeeft. Aangezien de schaal van de regio van belang is voor de omvang van het economisch effect, gaan we in beginsel uit van een schaal van de regio op het streekniveau (coropgebieden). Deze schaal van de regio sluit ook goed aan op de overheidsdoelstelling van het bevorderen van het wonen in landelijk gebied, namelijk stimulering van werkgelegenheid in de streek. Uitgegaan wordt van middelgrote woningbouwprojecten rond dorpen of nieuw te bouwen dorpen, waarbij geen leegstand in de nieuwbouw optreedt (anders zou het effect per definitie nul zijn). De economische effecten worden in het conceptueel model onderverdeeld in directe economische en indirecte economische effecten<sup>12</sup>. Daarbij wordt aangegeven of het een tijdelijk of permanent effect betreft en bij welke actor(en) het effect terechtkomt.

#### 3.2.1. Directe effecten van woningbouw

Directe effecten zijn volgens de OEEI-leidraad gedefinieerd als de effecten op de relevante markt voor gebruikers en aanbieders. Het betreft hier de effecten op de woningmarkt, bestaande uit effecten op regionale woningprijzen, effecten op het

<sup>9</sup> Fielding, A. (1990), Counter urbanisation: threat or blessing. In: Pinter, D. (eds) Western Europe: Challenge and Change. Belhaven, London, pp. 226-239

<sup>10</sup> Stockdale, A. et al (2000), The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat. In: Journal of rural studies 16, pp. 23-257.

<sup>11</sup> [www.nbnnews.com/NBN/textonly/2003-05-26/Housing+and+Economics/index.html](http://www.nbnnews.com/NBN/textonly/2003-05-26/Housing+and+Economics/index.html)

<sup>12</sup> Dit onderscheid is gebaseerd op de zogenaamde OEEI-leidraad. Deze leidraad betreft de leidraad Onderzoek Economische Effecten Infrastructuur (CPB, ECORYS-NEI 2001), die in Nederland voor onderzoek naar economische effecten van projecten toegepast wordt.



woongenot van de woonconsument (nieuwe bewoners) en financiële kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in het landelijk gebied.

### **Regionale woningprijzen**

Extra aanbod van woningen heeft bij een ongewijzigde regionale vraag een drukkende werking op regionale woningprijzen. De verwachte omvang van het effect is in het algemeen evenwel beperkt. Alleen bij grote woningbouwlocaties (groot extra aanbod) is er een significant effect op woningprijzen te verwachten. Dit type effect op de regionale woningprijzen is vooral van belang voor eigenaren van bestaande woningen in de regio. Het effect op de woningprijzen is veelal tijdelijk van aard.

### **Woongenot**

Extra woningaanbod in het landelijk gebied kan ervoor zorgen dat woonconsumenten een hoger woongenot ervaren ten opzichte van alternatieve woningen elders. De kwaliteit van de woningen en de omgevingskenmerken (zoals ligging) zijn doorslaggevend voor de omvang van dit type effect. Het effect op het woongenot is permanent van karakter. Deze directe effecten van woningbouw komen ten gunste van de woonconsument.

### **Financiële kosten en opbrengsten woningbouwontwikkeling**

Ontwikkelaars van woningen (gemeente/projectontwikkelaars en bouwers) moeten kosten maken voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Deze kosten kunnen hoger of lager uitvallen ten opzichte van bouw elders. Ten opzichte van bouw in het stedelijk gebied zijn de ontwikkelingskosten veelal lager.

Voor voorzieningen kunnen deze kosten evenwel hoger zijn in het landelijk gebied (ofwel de bezettingsgraad van de voorzieningen kan lager zijn). Tegenover de kosten staan opbrengsten voor grondeigenaar, locatieontwikkelaar en bouwer. Deze opbrengsten liggen veelal wat lager in het landelijk gebied door de relatief lage prijzen ten opzichte van stedelijk gebied. De betrokken partijen halen in de meeste gevallen winst uit woningbouwontwikkeling. De winsten uit ontwikkeling voor gemeente, ontwikkelaar en grondeigenaar zijn tijdelijk van aard.

### **3.3. Indirecte (economische) effecten van woningbouw**

Indirecte effecten worden veroorzaakt door doorgifte van de directe effecten in het economisch systeem. Van woningbouw zijn de volgende typen indirecte effecten te verwachten:

#### **Doorgifte van woningbouwopbrengsten in economisch systeem**

Bouwers en projectontwikkelaars doen als gevolg van de bouw allerhande bestedingen. Deze worden als indirecte effecten geboekt. Niet al deze tijdelijke bestedingen gedurende het bouwproces komen noodzakelijkerwijs in de regio zelf terecht.

Wat er in de regio neerslaat, is onder meer afhankelijk van de herkomst en vestiging van bouwers, ontwikkelaars en hun leveranciers. Dit effect betreft een tijdelijk effect dat loopt vanaf het bouwproces tot en met de verkoop van de woningen.

### **Bestedingen van nieuwe bewoners en effecten daarvan op detailhandel, cultuur, zorg, onderwijs**

Nieuwe bewoners in de regio doen bestedingen. Dit betreft een permanent effect. Een deel van deze bestedingen aan detailhandel, zorg, etc. slaat naar verwachting neer binnen de regio, en een ander deel daarbuiten. Extra bestedingen in de regio hoeven niet onmiddellijk te leiden tot extra winkels/voorzieningen. De extra bestedingen kunnen wellicht opgevangen worden door bestaande bedrijven in de regio. Pas wanneer een bepaalde schaal of drempelwaarden overschreden worden, kan sprake zijn van een invloed op het aantal voorzieningen in de regio. Dit is een structureel effect.

### **Effecten bouwproductie**

Woningbouw leidt tot extra bouwproductie (tijdelijk effect gedurende de bouw). De bouwbedrijven hoeven echter niet uit de regio zelf te komen, waardoor het werkgelegenheidseffect ook kan neerslaan buiten de regio. Zeker voor het landelijk gebied kan dit aannemelijk zijn.

### **Arbeidsmarkt en inkomenseffecten van voorgaande effecten**

De effecten van woningbouw op bestedingen en projectontwikkeling en bouw leiden op hun beurt tot extra arbeidsvraag naar bouw personeel en personeel werkzaam in sectoren die consumptiegoederen en diensten produceren. Deze extra arbeidsvraag kan zowel binnen de regio als daarbuiten terecht komen (afhankelijk van waar de vraag naar deze activiteiten neerslaat). De effecten van bestedingen op de arbeidsmarkt zijn een permanent effect. De effecten van de bouw op de arbeidsmarkt zijn een tijdelijk effect. Daarnaast betekenen de extra bestedingen in de regio ook extra inkomsten voor de sectoren en actoren waar het geld terecht komt.

Extra arbeidsvraag hoeft bovendien nog niet onmiddellijk te leiden tot een vermindering van werkloosheid in de regio/landelijk gebied. De vacatures kunnen immers vervuld worden door bestaand personeel afkomstig van andere bedrijven of van buiten de regio. Alleen wanneer werklozen uit het landelijk gebied zelf de vacatures vervullen, is sprake van een reductie van werkloosheid in het landelijk gebied zelf.

### **Regionale verdelingseffecten**

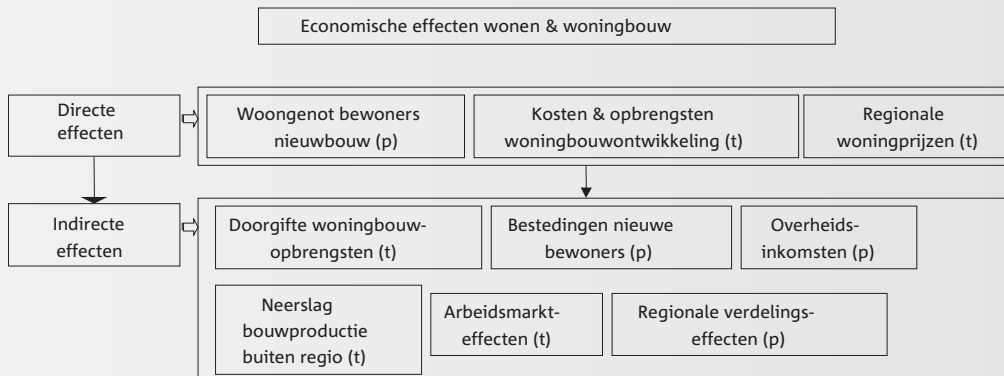
Wanneer de bouw van de woningen in het landelijk gebied in de plaats komt van bouw van woningen buiten de regio, leidt de nieuwbouw slechts tot verplaatsing van werkgelegenheid tussen regio's. Vanuit het perspectief van een gemeente kan bij bouw van extra woningen sprake zijn van extra werkgelegenheid. Voor de provincie zal het in de meeste gevallen evenwel slechts om verplaatsing van werkgelegenheid gaan. De meeste inwoners van nieuwbouwlocaties zijn immers afkomstig uit dezelfde provincie. Uit ECORYS-NEI-onderzoek (2001) blijkt dat het gros van verhuizingen zich

afspeelt binnen provincies. Alleen als de nieuwkomers afkomstig zijn van buiten de provincie, heeft nieuwbouw gunstige economische effecten voor de provincie als geheel. Op landsniveau is het effect doorgaans neutraal, tenzij door woningbouw in het landelijk gebied een nettomigratie vanuit het nabijgelegen buitenland zou worden geactiveerd. Dit lijkt evenwel niet het geval.

### Overheidsinkomsten

Bouw van woningen in het landelijk gebied leidt tot hogere inkomsten voor lokale overheden in het gebied door onroerend zaakbelasting (OZB), maar ook tot hogere uitgaven. Daarnaast vloeit via het gemeentefonds ook weer een deel van de (loon)belastingen terug in de regio.

Aangezien het onderzoek zich beperkt tot economische effecten in termen van productie of werkgelegenheid, wordt hier verder niet ingegaan op de zogenaamde externe effecten (gevolgen voor milieu, leefbaarheid, etc.) van woningbouw in landelijk gebied.



Figuur 1: Conceptueel model: de economische effecten van landelijk wonen  
t=tijdelijk effect; p=permanent effect

### 3.4. Ruimtelijke neerslag van de effecten

In de voorgaande paragraaf is aangegeven via welke verbanden een landelijke regio theoretisch gezien kan profiteren van extra woningbouw. Echter, de neerslag van die effecten binnen een regio, alsook de uiteindelijke omvang van de effecten voor een regio zijn afhankelijk van allerlei omstandigheden en factoren. Zo kan er geen sprake zijn van economische effecten voor het landelijk gebied als alle effecten in de dichtstbijzijnde stad neerslaan. Een ander punt van aandacht in dit kader zijn de mogelijk negatieve gevolgen voor andere regio's. Een gunstige impuls op één plek kan ten koste gaan van de ontwikkeling elders. Immers, woningbouw in het landelijk gebied kan ertoe leiden dat inwoners worden aangetrokken uit het stedelijk gebied. Hierdoor kan woningbouw leiden tot een vermindering van draagvlak voor voorzieningen (winkels, cultuur, OV) in de betreffende steden en een ondoelmatig gebruik van de bestaande woningvoorraad.

Vanuit de literatuur worden de volgende factoren aangedragen die de neerslag en omvang van de effecten beïnvloeden:

### **3.4.1. Omvang en aard van de woningbouwproductie**

#### **Aantal woningen**

De omvang van economische effecten van woningbouw voor een specifieke regio hangt af van het aantal woningen dat gebouwd wordt. Het aantal woningen is immers van invloed op de omvang van de bouwproductie, het aantal inwoners en daarmee de totale bestedingen.

#### **Absolute toename regionale woningvoorraad**

Als de woningbouw in de regio slechts in de plaats komt van woningbouw elders in de regio, dan levert de woningbouw geen additionele bestedingseffecten van bewoners voor de regio op (maar hooguit een verplaatsing van bestedingen binnen de regio). Daarmee beperkt het economische effect voor de regio zich tot de tijdelijke effecten die direct samenhangen met de bouwproductie.

#### **Locatie van de woningen**

De kans dat nieuwkomers gebruikmaken van plaatselijke voorzieningen is groter naarmate ze 'er met de neus bovenop zitten'. Dat wil zeggen dat de locatie van de woningbouw medebepalend is voor de hoogte van het effect: een inbreidingslocatie in het dorpscentrum levert meer op dan een omgebouwde boerderij in het buitengebied.

#### **Woningkwaliteit en prijsklasse**

Ten slotte is de kwaliteit van de aan te bieden woningen van belang voor de omvang van economische effecten van woningbouw. Voor wie wordt gebouwd: starters, senioren, gezinnen? Bij een hogere kwaliteit worden bewoners met hogere inkomens aangetrokken, waardoor bestedingseffecten groter kunnen zijn. Ook hangt de mate waarin bewoners van buiten de regio aangetrokken kunnen worden af van de aantrekkingskracht van de woningen.

### **3.4.2. Aantal en aard bewoners**

#### **Bewoners zijn nieuwkomers**

De theorie gaat ervan uit dat de woningen bewoond zullen worden door nieuwe inwoners voor de regio (afkomstig van buiten de regio). Wanneer de bewoners in de woningbouw afkomstig zijn uit woningen elders in de regio, dan levert de woningbouw geen additionele bestedingseffecten op (maar hooguit een verplaatsing van bestedingen binnen de regio). Tenzij de door deze verhuizingen vrijkomende woningen wél worden betrokken door nieuwkomers (verhuisketen).

#### **Aantal nieuwkomers**

De omvang van het effect is afhankelijk van het aantal en type nieuwkomers dat zich vestigt in de regio. Bij de bepaling van de omvang van de economische effecten zal

derhalve een aanname gedaan moeten worden over het percentage bewoners van de woningen dat afkomstig is van buiten de regio (of van de doorstroming afkomstig van buiten de regio).

### **Type nieuwkomers**

Uit de literatuur is naar voren gekomen dat de mate waarin nieuwkomers lokaal geld uitgeven, afhankelijk is van het type nieuwkomers. De volgende kenmerken zijn van invloed:

- Forensisme: Onderzoek heeft aangetoond dat forenzen in hoge mate gebruik blijven maken van stedelijke voorzieningen en diensten (Stockdale et al, 2000)<sup>13</sup>.
- Autobezit: Indien men niet de beschikking heeft over een auto, is men afhankelijker van lokale voorzieningen en slaat het effect dus lokaal neer.
- Zelfstandig ondernemerschap: Champion en Vandermotten (1997)<sup>14</sup> stellen dat het economische effect groter is als de nieuwkomers een eigen bedrijf hebben. Nieuwkomers met een eigen bedrijf genereren niet alleen werkgelegenheidseffecten via hun bestedingen; het is ook denkbaar dat zij personeel in dienst nemen.
- Demografie: Het ruimtelijk bestedingsgedrag is afhankelijk van het huishoudentype. Gezinnen met jonge kinderen en ouderen geven het meeste geld lokaal uit (Stockdale et al, 2004).

### **3.4.3. Lokale/regionale condities**

#### **Aantrekkelijkheid van het gebied**

De mate waarin nieuwkomers worden aangetrokken van buiten de regio, hangt af van de aard (aantrekkingskracht) van de regio en de woningen (Findlay et al, 2000). Belangrijke potenties daarbij zijn ligging nabij de Randstad of werkgelegenheidsconcentraties, landschappelijke schoonheid van het gebied en monumentaliteit van de gebouwde omgeving (A. Engelsdorp Gastelaars).

#### **Economische structuur**

De economische effecten van woningbouw voor de economie van het landelijk gebied zullen afhangen van de economische structuur van het landelijk gebied. Wanneer het gaat om landelijk gebied waarin nauwelijks detailhandel of bouwbedrijven zijn gevestigd of een gebied 'onder de rook van een stad', zullen bestedingseffecten van nieuwe inwoners (grotendeels) buiten het landelijk gebied neerslaan (Stockdale et al, 2000) en (NAHB)<sup>15</sup>.

#### **Regionale arbeidsmarktsituatie**

Extra arbeidsvraag hoeft nog niet onmiddellijk te leiden tot een vermindering van werkloosheid in de regio. De vacatures kunnen immers vervuld worden door personeel afkomstig van andere bedrijven of van buiten de regio. Alleen wanneer werklozen uit het landelijk gebied zelf de vacatures vervullen, is sprake van een reductie van werkloosheid in het landelijk gebied.

<sup>13</sup> Stockdale, et al (2000), The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat. In: Journal of rural studies 16, pp. 243-257.

<sup>14</sup> Champion, A. en C. Vandermotten (1997), Migration, counterurbanization and regional restructuring in Europe. In Blotevogel, H. en A. Fielding People, jobs and mobility in the New Europe (pp. 69-90), Chisester Wiley.

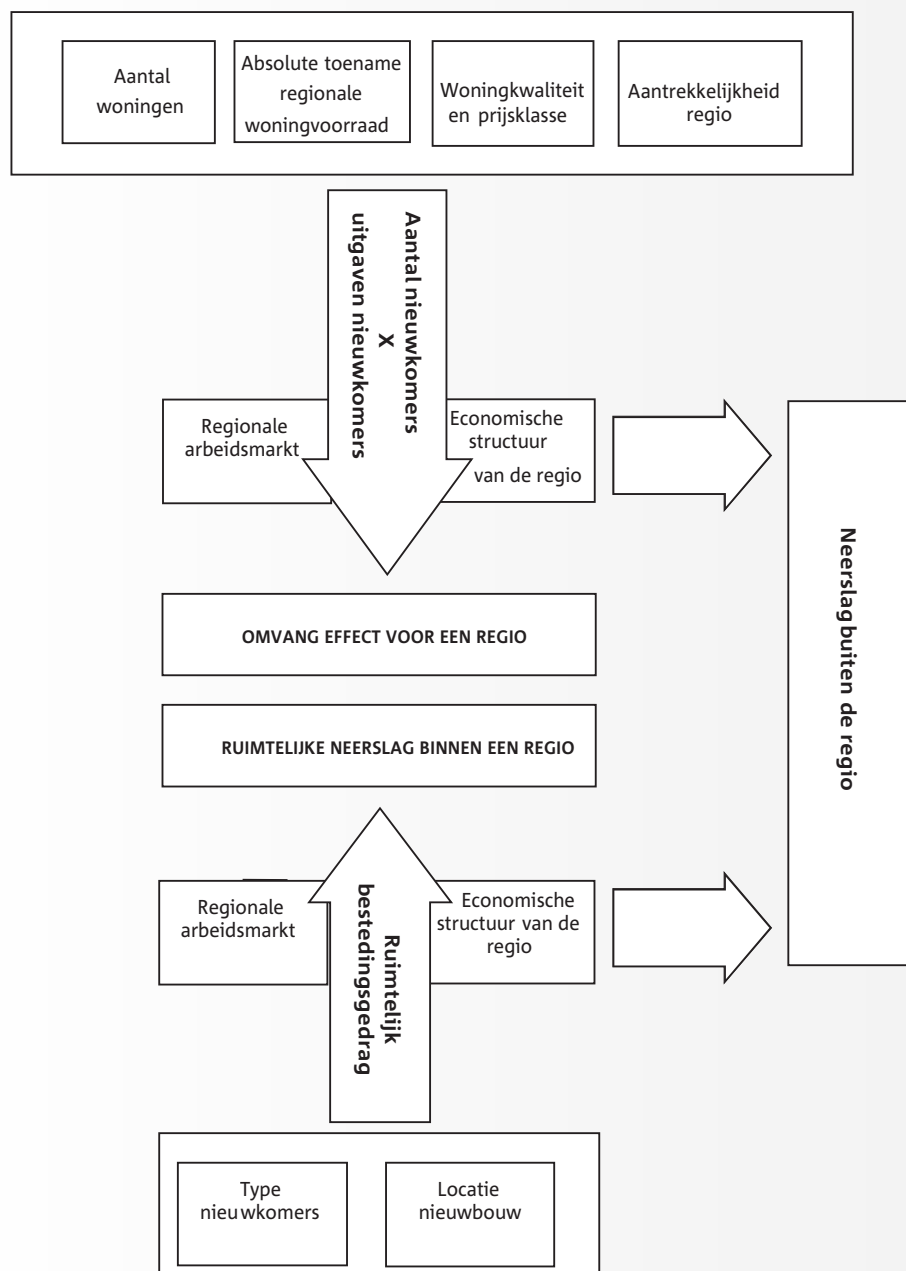
<sup>15</sup> NAHB, The local impact of home building in an average city, USA.

In Figuur 2 worden de onderscheiden factoren die van invloed zijn op de regionale neerslag van de effecten schematisch weergegeven.

### 3.5. Conclusies

Woningbouw in het landelijk gebied resulteert in diverse typen economische effecten. Bij voldoende vraag naar wonen in het landelijk gebied en een goede ontwerp kwaliteit, kan woningbouw in het landelijk gebied resulteren in vergroting van het woongenot voor woonconsumenten en in winstkansen voor ontwikkelaars. Door extra bouwproductie en bestedingen van nieuwe inwoners kunnen wonen en woningbouw extra werkgelegenheid in het landelijk gebied genereren.

Daarbij hangt de omvang van het effect af van een aantal factoren, waaronder de vraag naar en kwaliteit van de woningbouw, de herkomst van bewoners en hun ruimtelijk bestedingsgedrag.



Figuur 2: Conceptueel model ruimtelijke neerslag

## 4. Omvang van de economische effecten

*'Een prettige leefomgeving met ruimte, water en groen: volgens Gert de Roo, planoloog aan de Universiteit Groningen, zijn die kwaliteiten van doorslaggevend belang voor de broodnodige economische ontwikkeling van Noord-Nederland - meer dan industrialisatie of landbouw. Het Noorden moet zich richten op wonen en recreatie, vindt hij.....de landbouw is op zijn retour, waardoor er grond vrijkomt voor de woningmarkt - en die moet de aanjager van de regionale ontwikkeling worden.'*<sup>16</sup>

Wonen wordt in bovenstaand citaat gezien als een aanjager voor regionale ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt de vraag gesteld of dat inderdaad zo is. Op basis van bestaande studies wordt nagegaan welke economische effecten van woningbouw in het landelijk gebied reeds in kaart zijn gebracht. Ook wordt een aantal regionaal-economische rekenmodellen beschouwd.

### 4.1. Empirische studies

#### 4.1.1. Nederland

##### **Scriptie Buckers**

Hoofddoel van deze studie was niet zozeer het vaststellen van de effecten als wel het bepalen van de geschiktheid van input-output analyse voor het berekenen van de effecten. Als zodanig moeten de berekende effecten worden gezien als niet meer dan een eerste schatting.

De studie volgt in hoofdlijnen de redeneerlijn van het conceptueel model in hoofdstuk 2. De bouw van woningen gaat gepaard met economische bedrijvigheid, en daarmee met economische effecten. Nieuwe woningen worden vervolgens betrokken door huishoudens, die elk een budget hebben te besteden. De uitgaven van deze huishoudens resulteren weer in economische effecten in allerlei sectoren van de regio.

De berekeningen zijn uitgevoerd door middel van input-output analyse. Met input-output analyse kunnen niet alleen de directe effecten van woningbouw en consumptie worden nagegaan, maar ook de indirecte effecten ervan. De berekende effecten hebben betrekking op het regionaal inkomen en de werkgelegenheid. Het databestand waarop de input-output analyse is gebaseerd, wordt de input-output tabel genoemd. Deze tabel is een weergave van de macro-economische situatie van een bepaalde regionale eenheid (Zeeland) in een bepaald jaar (1990).

De studie concludeert dat het stimuleren van woningbouw in het landelijk gebied behoorlijke economische effecten met zich mee kan brengen. Vooral de effecten van de toegenomen huishoudenbestedingen zijn van groot belang voor de inkomensgroei. De bouw van een woning, en dus de komst van een huishouden, levert gemiddeld 0,3 arbeidsjaren aan werkgelegenheid en gemiddeld 38.000 gulden aan

<sup>16</sup> NRC, 20 juli 2004.

regionaal inkomen. Echter, dit effect heeft betrekking op de gehele provincie Zeeland. Het is dus niet duidelijk in hoeverre de effecten ook in het landelijk gebied terechtkomen. Gezien de voorzieningenstructuur op het grootste deel van het platteland in Zeeland, is het waarschijnlijk dat een groot deel van de effecten in de stad terechtkomt. Het effect voor het landelijk gebied is waarschijnlijk lager.

### **Alterra**

Het onderzoeksinstituut Alterra heeft in een interne studie onderzoek gedaan naar de economische effecten van het landelijk wonen voor gemeenten in het landelijk gebied. Voor de gemeente Borger-Odoorn is in kaart gebracht wat de gevolgen zijn van een uitbreiding van de woningvoorraad (10.000) met 3.200 woningen.

Uit deze studie komt naar voren dat elke woning 0,1 arbeidsplaats voor de betrokken gemeente oplevert. De effecten gerelateerd aan de woningbouw zelf lekten voor het grootste deel weg naar buiten de regio. De onderzoekers hebben de opbrengsten voor de lokale overheid buiten beschouwing gelaten. Het effect moet in die zin dus worden gezien als een onderschatting.

### **Marketowns<sup>17</sup>**

In het kader van het EU-onderzoeksproject Marketowns heeft het Landbouw-Economisch Instituut eind 2002 een schriftelijke enquête uitgevoerd onder bedrijven en huishoudens in Bolsward, Dalfsen, Gemert, Nunspeet, Oudewater en Schagen. Doel van de enquête was om inzicht te krijgen in de ruimtelijke spreiding van economische transacties rond kleine kernen. Dit is interessant voor onderhavige studie in verband met het ontdekte ruimtelijk bestedingspatroon van nieuwkomers. De Marketowns-studie bevestigt de aanname in het conceptueel model dat nieuwkomers mogelijk een ander bestedingspatroon hebben dan de lokale bevolking. Uit de studie blijkt dat:

- (Niet-agrarische) huishoudens die hun hele leven in de onderzochte plaats hebben gewoond, relatief meer uitgaven doen in de kern en een straal van 16 km daaromheen, dan huishoudens die korter dan 10 jaar in de plaats wonen;
- Huishoudens met lagere inkomens relatief meer uitgaven doen in de kern en een straal van 16 km daaromheen dan hogere inkomensgroepen;
- (Niet-agrarische) huishoudens zonder auto relatief meer uitgaven doen in de plaats zelf en een straal van 7 km daaromheen dan huishoudens met auto.

In het onderzoek is geen onderscheid gemaakt tussen forenzen en niet-forenzen.

Bovenstaande uitkomsten vormen een aanvulling op het conceptueel model ten aanzien van de ruimtelijke neerslag van de effecten. In het conceptueel model wordt op basis van de literatuur een beeld geschetst van het type nieuwkomers dat relatief naar verwachting het meeste geld lokaal besteedt. Op basis van de Marketowns-studie kan hieraan de nuancering worden toegevoegd dat bij nieuwkomers de kans dat ze hun geld lokaal uitgeven überhaupt kleiner is. Daarnaast zou op basis van de Marketowns-studie geconcludeerd moeten worden dat het idee dat juist de hogere inkomensgroepen een positieve bijdrage kunnen leveren aan de economische her-

<sup>17</sup> Terluin, I. et al (2004), Economische relaties tussen stad en land : een vergelijking van zes kleine kernen in Nederland.



structurering van het landelijk gebied, niet houdbaar is. Immers, het zijn in de Marketowns-studie juist de hogere inkomensgroepen die vaker hun geld elders uitgeven. Overigens is het waarschijnlijk dat dit sterk samenhangt met het feit dat hogere inkomens mobieler zijn dan lagere inkomensgroepen.

De Marketowns-studie is voorts interessant voor deze verkenning als het gaat om de werkgelegenheidseffecten van landelijk wonen. Of, met andere woorden: gaat de extra gegenereerde baan wel naar iemand uit de regio? De onderzoekers hebben namelijk bekeken waar de werknemers van lokale bedrijven wonen. Uit de studie blijkt dat relatief veel werknemers van de niet-agrarische bedrijven dichtbij het werk wonen. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat de kans groot is dat 'nieuw' gecreëerde werkgelegenheid ten gevolge van woningbouw ten goede komt aan de eigen regio.

#### **VROM-raad**

In haar Buiten-Bouwen advies stelt de raad dat het bouwen voor recreanten en gepensioneerden in Zeeland een belangrijke economische impuls heeft geleverd: één op de acht arbeidsplaatsen in de regio is gerelateerd aan de recreatiesector. Dit is een nogal ongenueanceerde conclusie. Er wordt een relatie gelegd tussen woningbouw/wonen en recreatie/recreëren; twee zeer verschillende sectoren die hooguit indirect met elkaar in verband staan. Bovendien is het zeer waarschijnlijk dat een groot aantal van de banen in de recreatiesector samenhangt met dagjesmensen en toeristen. Die hebben doorgaans toch een bijzonder bestedingspatroon (in vergelijking met reguliere huishoudens).

#### **4.1.2. Buitenlandse studies**

Voordat de uitkomsten van de gevonden buitenlandse studies worden behandeld, moet worden opgemerkt dat de conclusies over de mogelijke omvang van effecten niet één-op-één kunnen worden overgenomen voor de Nederlandse situatie. Wel kunnen deze studies worden gebruikt om de redeneerlijnen van het conceptueel model te toetsen.

Immers, binnen Europees verband heeft het weinig zin om het landelijk gebied in Nederland te vergelijken met dat in andere Europese landen. De bevolkingsdichtheid van de meest rurale provincies in Nederland, zoals Drenthe en Friesland, is ongeveer gelijk aan de gemiddelde bevolkingsdichtheid van de Bondsrepubliek Duitsland. In Europees perspectief is Nederland een sterk verstedelijkte delta met kenmerken van bevolkingsdichtheid en grondgebruik die veel overeenkomst vertonen met andere metropolitaanse gebieden, zoals het Rhein-Ruhrgebied, het Île-de-France, London and the South East Region, en Vlaanderen. In Nederland bedraagt het oppervlak bebouwd gebied bijna 15% van het grondgebied; dat is vergelijkbaar met Groot-Brittannië, maar veel meer dan in Frankrijk, Duitsland of Japan (minder dan 5%) of de Verenigde Staten van Amerika (minder dan 2%) (VROM-raad, 1999)<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> VROM-raad (1999), Sterk en mooi platteland.

Vanwege de lastige vergelijkbaarheid wordt volstaan met het kort behandelen van de verschillende studies.

#### **Schotland: The impact of migration and rural Scotland<sup>19</sup>**

In opdracht van de Schotse overheid onderzocht een groep wetenschappers uit Dundee en Aberdeen de gevolgen van migratie in het Schotse landelijk gebied door middel van een grootschalige enquête in 5 regio's. Nieuwkomers en 'autochtonen' werden ondervraagd over hun bestedingspatronen, de prijs van hun woning, gebruik van lokale voorzieningen en deelname aan sociale activiteiten.

De voornaamste uitkomst van de studie is het feit dat de komst van nieuwkomers welvaart met zich meebrengt. In de onderzoeksgebieden hebben de hoge aandelen zelfstandig ondernemende migranten een waardevolle bijdrage geleverd aan de lokale economie. Maar ook in algemene zin heeft de komst van nieuwkomers een positieve bijdrage aan de plaatselijke economie geleverd. Belangrijkste uitkomsten:

- Forenzen besteden significant meer geld buiten de regio dan niet-forenzen (72% versus 57%);
- Naarmate een nieuwkomer langer ergens woont, maakt hij minder gebruik van de lokale voorzieningen (bijvoorbeeld 47% van de nieuwkomers doet in het eerste jaar lokaal zijn wekelijkse inkopen, versus 36% als men er reeds een jaar of langer woont);
- Nieuwkomers met een eigen bedrijf aan huis genereren gemiddeld meer extra banen lokaal dan nieuwkomers in loondienst. Te weten 1,6 baan per huishouden versus 0,52 extra baan per huishouden;
- Gemiddeld genomen is er door elk huishouden 0,77 baan gecreëerd.
- De omvang van de gesignaleerde effecten verschilt per onderzoeksgebied. Dit duidt op het belang van omgevingsfactoren. De onderzoekers willen vervolgonderzoek doen naar de invloed van deze factoren;
- Nieuwkomers met jonge gezinnen behoren tot de lokale 'big spenders'. Samen met de 'autochtone' ouderen maken zij het meest gebruik van de lokale voorzieningen.

#### **UK: Migration, counter urbanization and regional restructuring<sup>20</sup>**

Door het vergelijken van data van 280 Britse arbeidsmarktgebieden (labour-market areas) hebben Champion en Vandermotten aangetoond dat er een positieve correlatie bestaat tussen bevolkingsverandering, werkgelegenheidsontwikkeling en economisch presteren. De correlatie bleek het sterkst in landelijke gebieden. Door de aard van de gebruikte datasets is het onmogelijk om vast te stellen of de correlatie het gevolg is van de redenering "mensen volgen werkgelegenheid", of andersom: "werkgelegenheid volgt mensen".

#### **Engeland: House Builders Federation<sup>21</sup>**

Een macro-economische studie uitgevoerd door Cambridge Econometrics in opdracht van de House Builders Federation in 1995, berekende dat er in het Verenigd Koninkrijk 180.000 werkenden zijn in de bouw. Op jaarbasis worden door hen 130.000

<sup>19</sup> Stockdale, et al (2000), The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat. In: Journal of rural studies 16, pp. 243-257.

<sup>20</sup> Champion, A. en C. Vandermotten (1997), Migration, counterurbanization and regional restructuring in Europe. In Blotevogel, H. en A. Fielding People, jobs and mobility in the New Europe (pp. 69-90), Chisester Wiley.

woningen gebouwd. Stel, de vraag naar woningen neemt toe met 10.000 woningen per jaar en de bouwproductie wordt hierop aangepast. Dan zou het verhogen van de bouwproductie volgens de studie leiden tot 7000 extra banen in de bouw. De mensen die op deze manier (weer) aan het werk komen, geven geld uit, met als gevolg 4600 extra banen in andere sectoren. Dit is het effect voor de nationale economie; effecten op regionale schaal zijn niet meegenomen in de studie. De studie gaat enkel in op de directe en indirecte effecten van extra bouwproductie.

#### **Engeland: Civic Trust<sup>22</sup>**

De toekomstige rol van kleine kernen is een belangrijk thema voor de Engelse overheid. Veel kernen lijden onder afnemende werkgelegenheid en een teruglopend voorzieningenaanbod. Tegelijkertijd is er sprake van een toenemende vraag naar landelijk wonen in deze gebieden. Ook de Engelse overheid hoopt dat de ontwikkeling van woningbouw een positieve bijdrage kan leveren aan de economie van de 'kwijnende' kernen. Door middel van dit onderzoek wilde men achterhalen of locatie van de nieuwbouw een positieve invloed heeft op de omvang van het economisch effect, zodat men bij de bouwopgave hiermee rekening kon houden.

Acht dorpen in Engeland waren onderwerp van studie. Bewoners van nieuwbouwwoningen in deze dorpen zijn ondervraagd over de plek waar zij hun boodschappen deden (lokaal of niet-lokaal). Belangrijkste conclusie van de studie is dat bewoners van nieuwbouwlocaties in de nabijheid van het dorpscentrum meer gebruikmaken van de lokale voorzieningen dan bewoners van perifere locaties. Hiermee wordt het belang onderstreept van zowel de aanwezigheid van voorzieningen (als er geen zijn, wordt er ook geen gebruik van gemaakt) als de locatie van de nieuwbouw.

## **4.2. Regionaal-economische rekenmodellen**

### **4.2.1. Nederland: Regionaal-economische rekenmodellen**

#### **BLM (CPB)**

Het BLM-model van het CPB is een regionaal shift-share model voor provincies en drie grootstedelijke gebieden, waarin de prognoses voor de nationale werkgelegenheids-groei verdeeld worden over deze regio's in Nederland. De grootste invloed op de regionale werkgelegenheid gaat uit van de groei per sector en sectorstructuur van de regio. Het model kent een regionale bevolkingsvariabele (regionaal bevolkings-groeiverschil) die van invloed is op de regionale werkgelegenheids-groei.

In het BLM-model van het CPB zijn de effecten van extra bevolking in een regio op de werkgelegenheid te berekenen. Het model gaat uit van een gemiddelde elasticiteit van het groeiverschil van de bevolking van 0,25. Dat wil zeggen dat als de regio 1% meer bevolkingsgroei kent dan landelijk, dit leidt tot een 0,25% hogere werkgelegenheids-groei in de regio ten opzichte van de landelijke groei. Ca. 80% van deze werkgelegenheids-groei wordt echter bepaald door de sectorale groei en sectorstructuur (share). Wanneer dit omgerekend wordt naar een gemiddelde bevolkingselasticiteit is

<sup>21</sup> House Builders Federation (2002) Building a Crisis - Housing under supply - in England.

<sup>22</sup> Civic Trust (2001), Small Town Vitality: The Impact of New Housing.

deze voor de regionale bevolkingsgroei dan slechts ca. 0,05. Voor elke 100 woningen (240 inwoners bij een gemiddelde woningbezetting) komt dit neer op 12 arbeidsplaatsen (0,12 arbeidsplaats per woning).

Het model is veeleer een prognosemodel en daardoor niet goed toegesneden op de vraagstelling van dit paper. Uit het model is bovendien het doorwerkingsmechanisme niet op te maken (bijv. het is onduidelijk of het effect veroorzaakt wordt door tijdelijke bouweffecten of permanente bestedingseffecten).

#### **REMI-NEI-model (ECORYS)**

Het REMI-NEI-model is een regionaal-economisch model met gedrag van consumenten, bedrijven en overheid en heeft onderliggende regionale input-output tabellen en doorwerkingen tussen regio's. Dit model bevat **expliciet** een aantal doorwerkingen van woningbouw (extra bevolking) op consumptieve bestedingen, bouwproductie, arbeidsmarkt (arbeidsaanbod en lonen), overheidsinkomsten en overheidsuitgaven. Een tentatieve run met het model toont effecten van ca. 0,4 arbeidsplaats per woning voor de provincie Flevoland. Daarbij is verondersteld dat alle nieuwe bewoners van buiten Flevoland worden aangetrokken en geen leegstand ontstaat. Het effect is wat hoger dan in andere modellen omdat er in het model meer doorwerkingen worden meegenomen. In de meeste andere modellen worden alleen effecten van woningbouw op consumptieve bestedingen (bevolkingsverzorgende sectoren) en bouwproductie meegenomen. In het REMI-NEI-model leidt woningbouw via extra bevolking evenwel ook tot hogere regionale overheidsuitgaven (onderwijs, etc.) en daarmee extra werkgelegenheid. Bovendien worden in REMI-NEI de lonen getemperd vanwege de doorwerking van de bevolkingsgroei op het arbeidsaanbod. Hierdoor neemt de arbeidsvraag (werkgelegenheid) verder toe.

Het model is (nog) niet specifiek toegesneden op de vraagstelling van dit paper ten aanzien van het landelijk gebied, maar kent als enige regionaal model in Nederland wel expliciete doorwerkingsmechanismen van woningbouw op consumptieve bestedingen, bouwproductie, overheidsuitgaven en de arbeidsmarkt voor zeven regio's in Nederland. Het is mogelijk het model beter toe te snijden op de vraagstelling van dit onderzoek door specifieke landelijke gebieden in Nederland als regio's in het model in te bouwen.

#### **REGINA-model (TNO-Inro)**

Ook het REGINA-model (voorheen Opera-model) is een regionaal en gemeentelijk shift-share model. In dit model wordt de regionale werkgelegenheidsgroei verklaard uit factoren zoals de groei van de regionale bevolking en kenmerken van de regio's. Vooral nog was de omvang van het effect van wonen op de regio niet uit de openbare modeldocumentatie te verkrijgen.

Afhankelijk van de gekozen sector- en regio-indeling komt het REGINA-model uit op een elasticiteit van 0,4 tot 0,6. Ofwel, als de bevolking (15-64jr) in een regio 1% harder groeit dan de Nederlandse gemiddelde groei, groeit de werkgelegenheid in verzorgende sectoren in diezelfde regio met 0,4% (overheid, non-profit) tot 0,6%

(handel, financiële & zakelijke dienstverlening) harder dan de Nederlandse groei in de betreffende sector. Deze elasticiteiten worden regelmatig opnieuw geschat. Het gemiddelde effect bij REGINA voor alle sectoren tezamen komt daarmee lager uit dan 0,4-0,6. Afhankelijk van het aandeel van de niet-verzorgende sectoren ligt het overall gemiddelde op 0,1-0,2.

Het REGINA-model is vooral een prognosemodel en daardoor niet specifiek toegesneden op de vraagstelling in deze notitie. Het model geeft bovendien geen inzicht in het doorwerkingsmechanisme van woningbouw op de regionale economie (het is bijvoorbeeld onduidelijk of het effect veroorzaakt wordt door tijdelijke bouweffecten of permanente bestedingseffecten).

#### 4.2.2. Het IMPLAN-model (VS)

Het IMPLAN-model, ontwikkeld door University of Minnesota, wordt veel gebruikt voor economische en financiële analyse van projecten. Het model wordt onder andere gebruikt door de National Association of Home Builders (NAHB) om economische effecten van woningbouw voor een bepaalde regio door te rekenen. IMPLAN is een input-output model. Het model onderscheidt 3 fasen:

- Uitgaven/werkgelegenheid onsite en offsite uit ontwerp, bouw, toelevering, diensten en verkoop (eenmalige directe opbrengsten bouw);
- Multiplier effect van uitgaven in de lokale economie gedurende de eerste fase (eenmalige indirecte opbrengsten via multiplier effect bouwfase);
- Doorlopend jaarlijks effect: percentage van het inkomen van de nieuwe bewoners dat in de lokale economie wordt besteed (inclusief belastingen en dergelijke) plus de multiplier effecten hiervan.

Gemiddeld genomen berekent het model voor 100 eengezinswoningen een tijdelijk effect vanwege de bouw van woningen van 11,6 miljoen dollar aan lokaal inkomen, 1,4 miljoen dollar aan belastinginkomsten en toelagen voor de gemeente en 250 arbeidsplaatsen. Het permanente effect door consumptieve bestedingen en belastingen in de regionale economie wordt voor 100 eengezinswoningen geschat op 2,8 miljoen dollar inkomsten, 498.000 dollar inkomsten voor de gemeente aan belastingen en 64 arbeidsplaatsen.

Het IMPLAN-model gaat ervan uit dat alle bouweffecten en bestedingen terecht komen in de regio zelf. Dit is voor kleine regio's in Nederland niet waarschijnlijk. Bij de kleinere omvang van Nederlandse regio's zal altijd sprake zijn van weglekeffecten van bestedingen naar andere regio's.

Het model gaat ervan uit dat de woningen bewoond zullen worden door nieuwe inwoners voor de regio (afkomstig van buiten de regio). De mate waarin nieuwe bewoners worden aangetrokken van buiten de regio hangt evenwel af van de aard (aantrekkingskracht) van de woningbouw en de schaalgrootte van de regio.

### 4.3. Overwegingen rond omvang en neerslag van het effect

#### 4.3.1. Omvang van het effect

Naar aanleiding van de informatie in voorgaande paragrafen kan een aantal belangrijke conclusies worden getrokken ten aanzien van de omvang van de economische effecten van landelijk wonen. Uit de literatuurverkenning en de doorrekening van economische modellen is gebleken dat de omvang van de vastgestelde werkgelegenheidseffecten van woningbouw in Nederlandse studies varieert tussen 0,1 en 0,6 arbeidsplaatsen per woning, waarbij het effect varieert per gehanteerde onderzoeksmethode. Echter, indien de berekeningen die hieraan ten grondslag liggen worden geconfronteerd met het opgestelde conceptuele model uit hoofdstuk 2, blijkt dat een aantal omstandigheden en factoren buiten beschouwing is gebleven, waardoor er sprake is van een overschatting van het effect. Een neerwaartse correctie is op zijn plaats in alle gevallen op grond van de volgende argumenten:

- **De te bouwen woningen moeten worden betrokken door nieuwkomers**

Geen van de studies gaat dieper in op de herkomst van de nieuwe bewoners van de woningen. Het uitgangspunt is veelal dat het voor de regio nieuwe inwoners betreft. Migratie van huishoudens naar nieuwe woningen vindt in Nederland evenwel vaak plaats over korte afstanden en binnen de gemeentegrenzen. De band met de plek van werk, familie en dergelijke is over het algemeen groot. Er zijn slechts enkele uitzonderingen hierop, zoals Zeeland en het zuiden van Friesland, die te maken hebben met vestiging van nieuwkomers van buiten de regio of zelfs de provincie (VROM-raad, 2004).<sup>23</sup>

Hierdoor is niet te verwachten dat als gevolg van een nieuwbouwlocatie een substantieel deel van de inwoners van buiten het gebied zal komen. Wanneer een fors aandeel van de nieuwbouwbewoners afkomstig is uit de eigen regio en ook verder in de verhuisketen weinig nieuwkomers een woning betrekken, overschatten de genoemde studies de werkgelegenheidseffecten in belangrijke mate.

- **Er wordt onvoldoende rekening gehouden met neerslag van de effecten buiten de regio**

De studies gaan ervan uit dat een fors deel van de consumptieve bestedingen en bouwproductie plaatsvindt in het gebied zelf. Echter, het is goed mogelijk dat een groot deel van de consumptieve bestedingen van nieuwe inwoners plaatsvindt buiten de regio. Ook de bouw van woningen wordt vaak door bouwbedrijven van buiten de regio uitgevoerd. Zeker voor het landelijk gebied geldt dat de bouwbedrijven vaak afkomstig zijn van elders in Nederland.

- **Extra woningbouw in het landelijk gebied kan leiden tot negatieve werkgelegenheidseffecten elders**

Nieuwbouw van woningen in het landelijk gebied zal concurreren op de woningmarkt met woningaanbod elders binnen en buiten de regio (bijvoorbeeld stedelijk gebied). Wanneer huishoudens van elders worden weggetrokken, kan het draagvlak

<sup>23</sup> De vraag naar buiten bouwen.

voor voorzieningen aldaar verslechteren. Hierdoor kan woningbouw resulteren in een verschuiving van werkgelegenheid van stedelijk gebied naar landelijk gebied in plaats van generatie van nieuwe werkgelegenheid.

- **Geen van de studies gaat in op de werking van de arbeidsmarkt;**

Het uiteindelijke werkgelegenheidseffect is een resultante van vraag en aanbod op de (regionale) arbeidsmarkt. Woningbouw kan – alleen indien voor de regio nieuwe inwoners worden aangetrokken en extra bouw plaatsvindt - resulteren in extra vraag naar bouwvakkers, winkelpersoneel, etc. Deze arbeidsvraag (vacatures) kan evenwel op een aantal manieren vervuld worden: aantrekking van personeel uit het geregistreerde werklozenbestand of niet-werkenden, van andere instellingen van zowel binnen als van buiten de regio. Of er daadwerkelijk extra werkgelegenheid resulteert, hangt af van de werking van dit mechanisme op de arbeidsmarkt.

Bij de ontwikkeling van de Blauwe Stad tracht men dit probleem (deels) voor te zijn door bouwbedrijven via 'contract compliance' verplicht te stellen leerwerkplaatsen ter beschikking te stellen aan werklozen uit de regio. De aannemers zien dit overigens absoluut niet zitten.

Bovenstaande argumenten maken het aannemelijk dat de in dit hoofdstuk naar voren gekomen bandbreedte van 0,1-0,6 een overschatting is van de te verwachten arbeidsmarkteffecten van wonen en woningbouw. Het gemiddelde effect varieert binnen een bandbreedte van tussen de 0,1 en 0,3.

#### **4.3.2. Overwegingen ruimtelijke spreiding en neerslag**

Het conceptueel model gaat ervan uit dat nieuwbouw resulteert in het aantrekken van nieuwe bewoners voor de regio. Echter, uit de Marketowns-studie blijkt dat nieuwkomers een wezenlijk ander ruimtelijk bestedingsgedrag hebben dan de 'autochtone' bevolking. De kans is groot dat zij hun geld grotendeels buiten het gebied uitgeven. Hoogleraar stadsgeografie Van Weesep zegt het volgende hierover:

*'Nieuwbouw is geen oplossing, omdat de nieuwe bewoners zich niet laten dwingen. We hebben een mobiele samenleving, sociale contacten beperken zich niet tot een plaats. Nieuwkomers komen niet voor de lokale voorzieningen, ze vertrekken vanwege de problemen in de grote stad. Nieuwkomers hebben een uitgesproken ruimtelijk koopgedrag, de bestedingen vloeien weg. Daar valt niet tegen op te bouwen.'*<sup>24</sup>

Kortom, er mag niet automatisch van worden uitgegaan dat de komst van nieuwkomers automatisch ten goede komt aan de regio. Wel kan er op basis van de inzichten uit voorgaande paragrafen een schets worden gemaakt van het type nieuwkomer waarvan verwacht kan worden dat deze relatief het meeste geld lokaal zal uitgeven.

*Een huishouden met een eigen bedrijf aan huis en jonge kinderen, het liefst zonder (tweede) auto, en een niet al te hoog inkomen. Ze gaan wonen op een centrale locatie nabij voorzieningen.*

<sup>24</sup> Utrechts Nieuwsblad, 10 oktober 2003.

### Conclusies

Op basis van de literatuurverkenning en het doorrekenen van een aantal regionaal-economische modellen kan worden geconcludeerd dat er aan landelijk wonen en woningbouw zeker een economisch effect kan worden toegekend. Dit effect is naar alle waarschijnlijkheid wel lager dan de gevonden bandbreedte van 0,1 tot 0,6. De meeste aangetroffen studies houden namelijk onvoldoende rekening met een aantal factoren, waardoor effecten overschat worden. Dat betekent dat de drie-is-één-formule waarmee zo vaak wordt geschermd tijdens debatten, niet met harde feiten kan worden onderbouwd. Meer waarschijnlijk is het om aan te nemen dat het gemiddelde effect schommelt tussen de 0,1 en de 0,3. Dat wil zeggen: alleen in het gunstigste geval levert wonen en woningbouw 1 structurele arbeidsplaats voor elke 3 woningen op. Het effect komt dichterbij de buurt van het maximum naarmate aan de volgende succesfactoren wordt voldaan:

Als gevolg van de nieuwbouw vestigen zich nieuwkomers in het gebied. Dit hangt mede af van de woningkwaliteit, de woonomgeving en de woningvraag.

De nieuwkomers moeten via hun ruimtelijk bestedingsgedrag een bijdrage leveren aan de lokale economie. Dit is afhankelijk van het type nieuwkomer (eigen bedrijf, forens, autobezit, huishoudensamenstelling en inkomen).

De nieuwbouw is bij voorkeur gelokaliseerd nabij bestaande voorzieningen.



## 5. Conclusies en aanbevelingen

In het kader van de ontdekkingsreis naar het “Nieuwe Dorp” in Dantumadeel (initiatief van het InnovatieNetwerk en de gemeente Dantumadeel) dook een hardnekkige indicator op: één nieuw gebouwde woning zou structureel 0,3 arbeidsplaats opleveren.

InnovatieNetwerk heeft Laagland’advies in samenwerking met ECORYS gevraagd een verkenning uit te voeren naar de hardheid van dit cijfer. Centrale doelstelling van de verkenning was om in kaart te brengen wat er (aan harde feiten) bekend is over de capaciteiten van wonen als economische drager voor het landelijk gebied. In dit hoofdstuk wordt hier kort en bondig antwoord op gegeven.

### 5.1. Omvang werkgelegenheidseffecten varieert

Door extra bouwproductie en bestedingen van nieuwe inwoners kan extra werkgelegenheid in het landelijk gebied worden gegenereerd.

Uit deze verkenning blijkt dat volgens de diverse studies de omvang van werkgelegenheidseffecten van woningbouw varieert van - afhankelijk van de gehanteerde onderzoeksmethode - 0,1 tot 0,6 arbeidsplaatsen per woning.

De in de literatuur gevonden studies houden onvoldoende rekening met mogelijke weglekeffecten doordat bestedingen buiten de regio worden gedaan. Ook bestaat de kans dat de banen door werklozen van buiten de regio worden ingenomen.

Bovenstaande bandbreedten zijn daarom een overschatting. Dat betekent dat de drie-is-één-formule waarmee zo vaak wordt geschermd tijdens debatten, niet met harde feiten kan worden onderbouwd. Meer waarschijnlijk is het om aan te nemen dat het effect schommelt tussen de 0,1 en de 0,3. Dat wil zeggen: in het gunstigste geval leveren 3 woningen 1 structurele arbeidsplaats op voor de locatie waar de woningen worden gebouwd.

### 5.2. Aanwezigheid van succesfactoren bepaalt omvang effect

De conclusie dat één woning 0,1-0,3 arbeidsplaatsen kan opleveren, betekent niet dat er automatisch van uit kan worden gegaan dat woningbouw een regio economisch ten goede komt. In deze studie is een aantal succesfactoren naar voren gekomen waarmee rekening kan worden gehouden, wil men optimaal profiteren van het economisch effect.

Allereerst is het van belang om zich te realiseren dat het effect alleen optreedt als zich als gevolg van de nieuwbouw nieuwkomers in de regio vestigen (in de nieuwbouw of dankzij doorstroom).

In hoeverre een gebied hierin slaagt, hangt af van de woningkwaliteit en de potentie van het gebied als woonlocatie. Engelsdorp Gastelaars noemt een drietal randvoorwaarden:

- Situering (ligging en vulling): nabijheid dynamische steden;
- Schoonheid: aantrekkelijkheid streek voor woonfunctie (landschappelijk, cultureel kapitaal, mooi of lelijk);
- Werkgelegenheidsconcentraties in de nabijheid.

Een tweede succesfactor is de mate waarin nieuwkomers lokaal geld uitgeven. Uit onderzoek blijkt dat nieuwkomers per definitie minder geld lokaal besteden dan de oorspronkelijke bevolking. De mate waarin dit gebeurt, varieert wel per type nieuwkomer. Uit deze verkenning is een aantal karakteristieken naar voren gekomen van het type nieuwkomer dat relatief het meeste geld lokaal uit zal geven:

- Zelfstandig ondernemer (bedrijf aan huis);
- Gezin met jonge kinderen/ouderen;
- Zonder (tweede) auto);
- Modaal inkomen;
- Gaat dichtbij lokale voorzieningen wonen.

Hierop moet dus worden ingezet, wil men het economisch effect maximaliseren. Dit kan door woningen te bouwen die aansluiten op de woonwensen van deze doelgroep, mits er natuurlijk vraag naar is op de betreffende locatie.

Hoeveel geld nieuwkomers besteden, is daarnaast afhankelijk van het karakter van het gebied waar de woningen worden gebouwd. Wanneer het gaat om landelijk gebied waarin nauwelijks bouwbedrijven of detailhandel is gevestigd of een gebied 'onder de rook van een stad', zullen bestedingseffecten van nieuwe inwoners (grotendeels) buiten het landelijk gebied neerslaan.

Ten slotte hoeft extra arbeidsvraag nog niet onmiddellijk te leiden tot een vermindering van werkloosheid in de regio. De vacatures kunnen immers vervuld worden door personeel afkomstig van andere bedrijven of van buiten de regio. Alleen wanneer werklozen uit het landelijk gebied zelf de vacatures vervullen, is er sprake van een reductie van werkloosheid in het landelijk gebied.

### 5.3. Nut en noodzaak vervolgonderzoek

Hoewel deze verkenning inzicht heeft gegeven in de economische doorwerking van landelijk wonen, is er tijdens de zoektocht naar harde feiten over de capaciteiten van landelijk wonen als economische drager maar weinig onderzoeksmateriaal gevonden dat dit vraagstuk als onderwerp had. Hierdoor hebben de voorgaande conclusies een indicatief karakter. Over de precieze omvang en regionale variatie van deze effecten in Nederland is nog maar weinig bekend.

Vervolgonderzoek naar de effecten van landelijk wonen dat zich richt op het nauwkeuriger kwantificeren van de economische betekenis en regionale uitwerking daarvan kan hier wél inzicht in bieden. Interessante vragen zijn:

- Wat is eigenlijk de (latente) vraag naar landelijk wonen, met name in de gebieden die behoefte hebben aan een nieuwe economische drager?

- Wat zijn de belangrijkste regionale karakteristieken (potenties) die van belang zijn als succesfactoren voor het aantrekken van inwoners voor het landelijk gebied?

De wijze waarop deze vragen kunnen worden beantwoord, staat beschreven in bijlage 1.



## Bijlage 1: Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

In deze bijlage wordt teruggekeken naar de onderzoeksvragen en de conceptuele modellen. Welke vragen zijn onvoldoende beantwoord in deze verkenning? In hoeverre is het noodzakelijk deze vragen alsnog te beantwoorden en op welke manier zou dat moeten gebeuren?

### Stand van zaken

Op basis van de literatuur en economische theorie is deze studie erin geslaagd de theoretische effecten van wonen en woningbouw in het landelijk gebied in kaart te brengen. Daarbij is een reeks aan condities vastgesteld die van invloed is op de hoogte van het effect voor een regio en de ruimtelijke neerslag van het effect binnen een regio.

Op basis van de in hoofdstuk 3 geïnterpreteerde studies en modellen kan ook worden geconcludeerd dat de redenerlijnen in de modellen valide zijn. Hieruit kan ook worden opgemaakt dat de één-op-drie-redenering een overschatting is. Het is aannemelijker om ervan uit te gaan dat het effect schommelt tussen de 0,1 en de 0,3. Aanvullend onderzoek is nodig om de precieze bandbreedte met name op **gemeente-niveau** te bepalen. Daarbij komt dat de economische effecten alleen optreden als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Welke Nederlandse regio's aan die voorwaarden voldoen, wordt in de literatuurverkenning niet duidelijk.

Vervolgonderzoek kan hier licht op werpen. Daarbij dienen de volgende vragen (nog) te worden beantwoord, bij voorkeur op gemeenteniveau (in volgorde van belangrijkheid):

### Openstaande vragen

#### 1. Vragen over de vraag naar landelijk wonen

*Wat is eigenlijk de vraag naar landelijk wonen, met name in de gebieden die behoefte hebben aan een nieuwe economische drager?*

Wat zijn de belangrijkste regionale karakteristieken (potenties) die van belang zijn als succesfactoren voor het aantrekken van inwoners voor het landelijk gebied?

Om de vruchten te kunnen plukken van landelijk wonen, moet er allereerst vraag zijn naar woningen in die regio van buitenaf. De vraag is of de regio's die een nieuwe economische drager nodig hebben, behoren tot de regio's waar ook vraag is naar woningen. Nader onderzoek naar de woonwensen en karakteristieken van potentiële regio's is nodig.

## 2. Vragen over de latente vraag naar landelijk wonen

Niet duidelijk is in hoeverre de huidige vraag naar landelijk wonen beperkt wordt door het restrictief ruimtelijk beleid. Wellicht dat de vraag toeneemt als het beleid liberaliseert. Zo'n 20% van de verhuisgeneigde stedelingen heeft een expliciete wens om op het platteland te wonen. De overige verhuisgeneigde huishoudens die nu in (zeer) stedelijke gebieden wonen, geven in het WBO aan daar ook te willen blijven wonen. Het is dus maar de vraag of er voldoende behoefte aan landelijk wonen is in de regio's die behoefte hebben aan nieuwe economische dragers. Ongetwijfeld zijn er huishoudens die graag landelijk willen wonen, maar die door een beperkt woningaanbod en mogelijkheden niet verhuisgeneigd zijn. Liberalisering van het ruimtelijk beleid ten aanzien van woningbouw in het landelijk gebied kan om deze redenen een grotere verhuisbeweging vanuit het stedelijk gebied tot gevolg hebben. Nader onderzoek is vereist.

## 3. Verbeteren inzicht in de effecten van landelijk wonen

Het nauwkeuriger kwantificeren van de economische betekenis en de variabele regionale uitwerking daarvan.

## 4. Vragen over het ruimtelijk bestedingsgedrag

Wat is de ruimtelijke spreiding en omvang van de bestedingen van nieuwe bewoners en effecten daarvan op detailhandel, zorg en onderwijs? *Onduidelijk is wat het ruimtelijk bestedingsgedrag is van nieuwkomers, van welke factoren dit precies afhankelijk is, en welke sectoren en actoren daarvan profiteren. Uit de empirische studies zijn wel wat factoren naar voren gekomen die van invloed zijn op het ruimtelijk bestedingsgedrag van nieuwkomers (autobezit, forensisme, huishoudensamenstelling), maar de precieze impact van deze factoren en de invloed van mogelijke andere factoren zijn onvoldoende bekend.*

## 5. Vragen over het belang van regionale eigenschappen

Wat zijn de totale arbeidsmarkt- en inkomenseffecten voor een regio en welke rol speelt het karakter van de regio en de regionale arbeidsmarktsituatie? *De wisselwerking tussen het karakter van de regio (bedrijvigheid, voorzieningen, aantrekkelijkheid) en de omvang van de effecten is nog onvoldoende bekend. Welke regio's hebben kans van slagen om landelijk wonen tot een economische drager te maken en welke niet?*

## 6. Vragen over extra overheidsinkomsten en uitgaven als gevolg van woningbouw

De komst van extra bewoners voor een regio leidt tot extra inkomsten voor de (lokale) overheid, onder meer via de OZB. Daarnaast heeft de overheid ook extra uitgaven aan zaken als onderwijs en zorg. Deze effecten zijn niet meegenomen in de aangetroffen Nederlandse studies. Deze dienen voor een volledig beeld verder in kaart te worden gebracht.

## 7. Vragen over de gevolgen voor andere regio's

*Gevolgen voor andere regio's, oftewel: wordt de koek opnieuw gedeeld of krijgen we meer koek?* Geen enkele studie heeft in kaart gebracht wat mogelijk de negatieve gevolgen zijn voor de gebieden waar de nieuwkomers vandaan komen.

## 8. Vragen over de bouw

Wat is de omvang van de doorgifte van woningbouwopbrengsten in het economisch systeem en in hoeverre vloeien deze effecten weg naar elders? Deze vraag hangt direct samen met de voorgaande. Het is onduidelijk waar deze effecten terechtkomen en wat de omvang hiervan is.

Wat zijn de lokale werkgelegenheidseffecten van bouwproductie en in hoeverre vloeien deze effecten weg naar elders? Niet duidelijk is waar de bouwbedrijven vandaan komen en of zij gebruikmaken van lokale arbeiders.

### Mogelijke onderzoeksmethoden

Het beantwoorden van de openstaande onderzoeksvragen kan gebeuren op twee manieren:

1. Middels diverse vormen van toegepast geografisch onderzoek;
2. Middels een economische modellenstudie.

Beide methoden vullen elkaar aan. In tabel 1 wordt per onderzoeksvraag aangegeven welke methodes geschikt zijn.

### Ad 1. Toegepast geografisch onderzoek

#### *Empirisch onderzoek*

Door empirisch onderzoek uit te voeren in verschillende landelijke gebieden (gemeenten) kan het inzicht in de effecten van het landelijk wonen worden verbeterd. Door bewoners en nieuwkomers te ondervragen over hun ruimtelijk bestedingsgedrag, kan inzicht worden verkregen in de ruimtelijke neerslag van effecten en de invloed van verschillende factoren daarop. Daarnaast kan door het vergelijken van de verschillende gebieden (gemeenten) inzicht worden verworven in het belang van omgevingsfactoren in het bepalen van de omvang van de effecten voor een gebied (gemeente). Dit onderzoek zou een vergelijkbare opbouw hebben als de rural impact studie die in Schotland is uitgevoerd:

1. Uitgebreide analyse van het lokale aanbod aan lokale voorzieningen en diensten;
2. Uitgebreide analyse van recente nieuwbouwplannen, overheidsuitgaven en -inkomsten, bevolkingsstatistieken en economische statistieken, inventariseren van eventuele verbanden (analoog aan Champion en Vandermotten);
3. Steekproef waarin zowel de lokale bevolking (controlegroep) zit als nieuwkomers;
4. Uitgebreide vragenlijst onder steekproef met vragen over de migratiegeschiedenis, demografische en economische achtergrondvariabelen en mate van gebruik lokale voorzieningen en diensten;

5. Uitgebreide analyses van effecten per regio, verschillen tussen regio's en verklarende factoren.

Dit is de meest arbeidsintensieve maar ook de meest nauwkeurige onderzoeksmethode.

#### *Historisch onderzoek*

Door het vergelijken van data van historische occupatiepatronen zoals groeikernen en IJsselmeerpolders, kan inzicht worden verkregen in de samenhang tussen bevolkingsverandering, werkgelegenheidsontwikkeling en economisch presteren.

#### *Vergelijkend onderzoek*

Het WBO biedt weinig inzicht in de mate waarin er in latente zin behoefte is aan landelijk wonen. Om toch zicht te krijgen op de gevolgen van een verdergaande liberalisering van het ruimtelijk beleid, kan gekeken worden naar de behoefte aan landelijk wonen in - met Nederland vergelijkbare - buitenlandse landelijke regio's, zoals de Midlands in Engeland, of Vlaanderen.

Uit een recent rapport van het Engelse Countryside Agency blijkt al dat de vraag naar landelijk wonen in Engeland een stuk hoger is dan in Nederland. Waar uit het WBO blijkt dat er per jaar meer mensen van het landelijk gebied naar de stad verhuizen (4.000), ligt die trend in Engeland precies andersom:

*"About 115.000 more people a year migrate to rural areas compared with the numbers moving to towns, the State of the Countryside Report 2004 says."*<sup>25</sup>

## **Ad 2. Economische modellenstudie**

### *Aansluiten op Marketowns-project*

De onderzoekers van het in hoofdstuk 3 besproken Marketowns-project zijn bezig met een vervolgonderzoek dat interessant kan zijn in het kader van deze verkenning. Op basis van de resultaten van de Marketowns-enquête worden modellen van de lokale economie van de zes onderzochte plaatsen gemaakt, waarmee de onderzoekers in de loop van 2004 scenario 's door gaan rekenen. Met deze scenario 's kunnen per plaats de gevolgen van veranderingen in de lokale economie worden doorgerekend, zoals een groter aandeel toerisme of een krimpende agrarische sector. Wellicht dat met deze modellen ook het gevolg van extra inwoners kan worden doorgerekend, en daarmee het effect van landelijk wonen.

<sup>25</sup> De economische betekenis van landelijk wonen



### *Toepassing van het in dit paper ontwikkelde conceptuele model op een concrete woningbouwlocatie*

Om de economische effecten van het landelijk wonen concreet te inventariseren, is het aan te bevelen het ontwikkelde conceptuele model toe te passen op een concrete ontwikkelingslocatie in het landelijk gebied. De zogenaamde OEEI-methodiek, zoals toegepast in het kader van de Nota Ruimte voor woningbouw in de Randstad, zou toegepast kunnen worden op een concreet project in het landelijk gebied.

### *Doorrekenen van effecten met REMI-NEI-model*

Het model is (nog) niet specifiek toegesneden op de vraagstelling, maar kent als enige regionaal model in Nederland wel expliciete doorwerkingsmechanismen van woningbouw op consumptieve bestedingen, bouwproductie, overheidsuitgaven en de arbeidsmarkt voor zeven regio's in Nederland. Het is mogelijk het model beter toe te snijden op de vraagstelling van deze verkenning door specifieke landelijke gebieden in Nederland als regio's in het model in te bouwen.

	Toegepast geografisch	Economische modellen
<i>(Latente) vraag naar landelijk wonen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vergelijkend onderzoek</li><li>• Marktonderzoek naar de vraag naar wonen in specifieke regio's</li></ul>	
<i>Ruimtelijk bestedingsgedrag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empirische studie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aansluiten Marketowns</li><li>• REMI</li></ul>
<i>Belang van regionale eigenschappen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Historisch onderzoek</li><li>• Empirisch onderzoek</li></ul>	
<i>Overheidsinkomsten</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empirisch onderzoek</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concrete doorrekening</li></ul>
<i>Gevolgen andere regio's</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empirisch onderzoek</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concrete doorrekening</li><li>• REMI</li></ul>
<i>Vragen over bouw</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empirisch onderzoek</li><li>• Historisch onderzoek</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concrete doorrekening</li><li>• REMI</li></ul>